



**Thun, Frutiger AG**

**Studienauftrag «Thun, Bälliz 53–59»**



Programm  
Präqualifikation

12. Januar 2022

## **Impressum**

### **Auslober:**

Frutiger AG Immobilienentwicklung  
Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen

### **Verfahrensbegleitung:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Arthur Stierli, Dipl. Geograph, Planer FSU  
Bettina Dähler Staub, Planerin

*Abbildung Titelseite: Geoportal Kanton Bern*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Gegenstand der Ausschreibung	6
1.3	Ziel des Verfahrens	6
1.4	Termine des Verfahrens	7
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>8</b>
2.1	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	8
2.2	Verfahren	8
2.3	Sprache	8
2.4	Teilnahmeberechtigung	9
2.5	Entschädigung	9
2.6	Weiterbearbeitung, Absichtserklärung	10
2.7	Beurteilungsgremium	11
2.8	Termine	12
2.9	Ausschreibungsunterlagen	12
2.10	Einzureichende Bewerbungsunterlagen	12
2.11	Auswahlverfahren	13
<b>3.</b>	<b>Programm Studienauftrag</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Genehmigung/Unterzeichnung</b>	<b>15</b>



## **1. Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Frutiger Pensionskasse ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 296, 638 und 887 mit einer Fläche von 1'834 m<sup>2</sup> im Bälliz. Die Grundstücke liegen im Bälliz mit direktem Anstoss an die Aare im Nordosten und den Waisenhausplatz im Osten. Auf den Parzellen befinden sich vier zum Teil sanierungsbedürftige Liegenschaften (Bälliz 53, 55, 57 und 59) mit gemischter Nutzung (Dienstleistung, Verkauf, Wohnen, Lager). Die Liegenschaft Bälliz 59 ist gemäss überarbeitetem Bauinventar der Stadt Thun (2018) ein erhaltenswerter Bau der Baugruppe B (K-Objekt). Der in der früheren Version des Bauinventars geltende Situationswert wurde aufgehoben. Die drei Liegenschaften Bälliz 53, 55 und 57 werden weiterhin als erhaltenswerte Bauten eingestuft und sind Teil der Baugruppe B (K-Objekte). Gemäss ISOS ist Thun aufgrund seiner besonderen Lage, der räumlichen und architektonischen Qualitäten ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Bälliz liegt im Gebiet 3 mit Erhaltungsziel B. Das bedeutet, dass seine Struktur (wesentliche Elemente und Merkmale) erhalten bleiben muss.

Die Liegenschaften können aufgrund ihres baulichen Zustandes nur noch teilweise vermietet werden. Deshalb möchte die Eigentümerin das Areal neu entwickeln und orientieren. In der Absicht, das Areal baulich zu verdichten und eine wesentlich grössere Nutzfläche zu erzielen wurde 2015 eine vertiefte Machbarkeitsstudie erstellt. Das Vorhaben wurde mit Unterstützung der Stadt Thun gestartet, entsprach es doch den übergeordneten Zielen der Altstadt-Entwicklung (Erhalt und Weiterentwicklung der baulichen und nutzungsmässigen Dichte).

Das Resultat der damaligen Machbarkeitsstudie wurde von der Denkmalpflege des Kantons Bern der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zur Stellungnahme unterbreitet. Die Kommissionen der ENHK/EKD sind im Gutachten vom 24. August 2016 zum Schluss gekommen, dass die zur Beurteilung vorgelegte Variante zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führt und deshalb in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist.

Mit einem Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59» wurden 2019 ausgehend von den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und den Stellungnahmen der ENHK und der EKD Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung im Altstadtbereich Bälliz und für die Durchführung eines Projektwettbewerbs erarbeitet und mit dem Schlussbericht vom 13. August 2019 abgeschlossen. Dieser formulierte für die ZPP C «Bälliz», in welcher das Areal liegt, Anpassungsvorschläge. Durch das Büro ADB, Siegfried Möri, wurde im Verlauf des Verfahrens ausserdem eine bauhistorische Analyse der Gebäude Bälliz 53–59 vorgenommen. Das Ergebnis des Workshop-Verfahrens wurde auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums erneut der ENHK und der EKD

vorgelegt. Diese äusserten sich insbesondere kritisch zu einem Ersatzneubau Bälliz 59, welcher ein Volumen mit 5 Geschossen vorsah, was die Frutiger AG dazu bewog, die weiteren Planungsschritte zu überdenken.

Nun sollen die Entwicklungsabsichten für das Areal mit einem Studienauftrag weiterverfolgt werden. Die Rahmenbedingungen für das Verfahren berücksichtigen die Stellungnahme der ENHK und EKD zum Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59». Der Perimeter beschränkt sich auf die Gebäude Bälliz 53–59.

## 1.2 Gegenstand der Ausschreibung

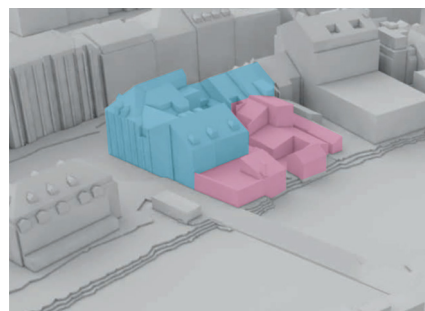
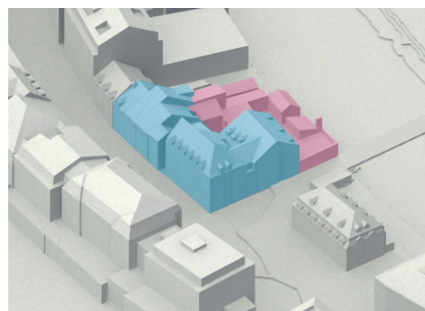
Der Studienauftrag umfasst die folgenden Fragestellungen:

Das Areal bietet die Chance, die erhaltenswerten Gebäude Bälliz 53 bis 59 neu Inwert zu setzen sowie ergänzende Bauten zur Aare hin vorzusehen. Primäres Ziel ist die Neupositionierung als neuwertiger, urbaner Wohnstandort sowie die Repositionierung als Einkaufs- und Dienstleistungsstandort. Unter Berücksichtigung der aufgrund der Stellungnahme der ENHK und EKD zum Workshop-Verfahren «Bälliz 51–59» formulierten denkmalpflegerischen Anliegen soll ein städtebaulich überzeugendes Richtprojekt entwickelt werden.

## 1.3 Ziel des Verfahrens

Mit dem qualitätssichernden Verfahren werden folgende Ziele verfolgt:

Das Areal bietet die Chance, eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu entwickeln. Nebst dem baulichen Umgang mit dem historischen Bestand und der Neukonzeption der rückwärtigen Gebäudeteile, liegt der Fokus auf den Schnittstellen zwischen Alt und Neu, auf optimalen Erschliessungslösungen sowie auf der Aufwertung der Erdgeschosse für ein einmaliges Einkaufserlebnis.



Der Studienauftrag soll für den Planungssperimeter eine qualifizierte Projektstudie hervorbringen. Für das Areal ist ein Gesamtbild mit entsprechendem Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches den Schutzzielen

nicht widerspricht. Dabei spielen die Orientierung auf drei Seiten (Bälliz, Waisenhausplatz und Mühleplatz/Aare), die Lage am Wasser und die hohen Fussgängerfrequenzen eine wichtige Rolle. Das Erdgeschoss soll auch weiterhin publikumsorientierte Nutzungen aufweisen. In den Obergeschossen sollen jedoch vorwiegend Wohnungen zu liegen kommen.

#### 1.4 Termine des Verfahrens

Präqualifikation	– Publikation Präqualifikation	13.1.2022	espazium/tec21
	– Abgabe Bewerbung bis	10.2.2022	
	– Beurteilung und Entscheid	17.2.2022	wird anschliessend schriftlich mitgeteilt
Studienauftrag	– Ausgabe Unterlagen	30.3.2022	
	– Kick-off und definitives Programm Studienauftrag	6.4.2022	
	– Fragenstellung	13.4.2022	
	– Fragenbeantwortung	20.4.2022	
	– 1. Zwischenbesprechung	19.5.2022	
	– 2. Zwischenbesprechung	23.9.2022	
	– Schlussabgabe	3.11.2022	
	– Abgabe Modell	zu definieren	
	– Schlussbeurteilung und Entscheid	10.11.2022	wird anschliessend schriftlich mitgeteilt

## **2. Allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung**

#### **2.1.1 Auftraggeberin**

Auftraggeberin ist die Frutiger Pensionskasse, vertreten durch die Frutiger AG Immobilienentwicklung, Bahnhofstrasse 2A, 3073 Gümligen.

#### **2.1.2 Vorbereitung und Sekretariat**

Die Vorbereitung und Begleitung erfolgt durch:  
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern,  
Tel. 031 310 50 87, arthur.stierli@ecoptima.ch

### **2.2 Verfahren**

Es wird ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

Auftraggeberin ist die Frutiger AG Immobilienentwicklung; damit untersteht das vorliegende Verfahren nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Die Auftraggeberin führt freiwillig ein selektives Verfahren durch, um ein möglichst breites Teilnehmerfeld anzusprechen und damit hochwertige und vielfältige Beiträge zu erhalten. Da das Verfahren dem öffentlichen Beschaffungsrecht nicht untersteht, ist eine Beschränkung des Geschäfts- oder Wohnsitzes sämtlicher Planer auf die Schweiz zulässig. Weiter müssen die Resultate der Präqualifikation als auch des Studienauftrags nicht verfügt werden.

Die Resultate sowohl der Präqualifikation als auch des Studienauftrags werden schriftlich mitgeteilt.

Auf Grund der Präqualifikation werden 3–5 interdisziplinäre Teams ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

### **2.3 Sprache**

Das Verfahren und die nachfolgende Projektabwicklung werden in deutscher Sprache geführt.



## **2.4 Teilnahmeberechtigung**

### **2.4.1 Teambildung**

Der Fokus der Aufgabenstellung liegt auf den Bereichen Architektur, Städtebau und Denkmalpflege. Die Teams sollten Kompetenzen in den Bereichen Denkmalschutz, Ortsbildschutz oder Erfahrung mit der Umsetzung von ISOS-Schutzziele aufweisen. Weitere Experten (z.B. aus den Gebieten Nutzung (Retail, Gastronomie etc.), Aussenraum, Soziologie, Ökonomie) können beigezogen werden. Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen. Eine Mehrfachteilnahme ist für Architekten und Städtebauer ausgeschlossen, das gilt auch für Büros mit mehreren Geschäftssitzen. Experten/-innen können sich in mehreren Teams beteiligen.

### **2.4.2 Domizil**

Der Geschäfts- oder Wohnsitz sämtlicher Planerinnen und Planer muss in der Schweiz sein. Es gilt die Einhaltung der Gesamtarbeitsverträge oder bei deren Fehlen das Gewähren von ortsüblichen Arbeitsbedingungen sowie die Bezahlung von Steuern und Sozialabgaben.

Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin der Präqualifikation.

### **2.4.3 Ausschluss von der Teilnahme**

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Personen, die zur Auftraggeberin oder zu einem Mitglied des unter Ziffer 2.7 aufgeführten Begleitgremiums in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einem solchen nahe verwandt sind (Art. 12.2 SIA Ordnung 143, Ausgabe 1998).

### **2.4.4 Vorbefassung**

Die Verfasser der Machbarkeitsstudien und Teilnehmer früherer Workshops sind zur Teilnahme zugelassen.

## **2.5 Entschädigung**

Im Studienauftrag wird eine Gesamtsumme von max. CHF 200'000.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) für die Pauschalentschädigung der Teams vorgesehen. Die pauschale Entschädigung pro Team beträgt CHF 40'000.– (bei 5 teilnehmenden Teams) bzw. CHF 50'000.– (bei 3 oder 4 teilnehmenden Teams).

Bei wesentlichen Abweichungen der abgegebenen Arbeiten von den formulierten Anforderungen im Programm behält sich das Beurteilungsgremium vor, die Entschädigung zu kürzen.

Mit der Auszahlung der Entschädigung sind alle Verpflichtungen gegenüber der Auftraggeberin abgegolten.

## 2.6 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung

Das Ergebnis des Studienauftrags dient als Grundlage für die Erarbeitung eines Bauprojekts.

Gesucht wird ein Projekt, das dem Anspruch gerecht wird, eine urbane Überbauung in historischem Kontext mit einer angemessenen Dichte und in hoher Qualität zu erstellen. Die Veranstalterin beabsichtigt, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und sichert dem verfassenden Planerteam mit der geeignetsten Projektstudie den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu. Die auf das Verfahren folgende Projektorganisation/Art der Zusammenarbeit ist noch offen. Erklärtes Ziel ist eine durchgehende Autorenschaft mittels umfassender Vergabe an die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes. Die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Planer sollen im Gesamtleitungs- oder Generalplanermandat die Projektierung erbringen, sofern eine hochstehende Realisierungskompetenz ausgewiesen werden kann. Der Nachweis und die Regelung erfolgt im Rahmen der Vertragsverhandlung. Bis dahin bleibt die Verstärkung mittels Baumanagement oder im GU-Modell vorbehalten.

Der Mindestumfang des Folgeauftrags umfasst unter Anrechnung von Vorarbeiten folgende Phasen und Teilleistungen (gem. SIA 102):

Phase/Teilphase	Leistung	inklusive	exklusive
1 Strategische Planung	(komplett)		•
2 Vorstudien	(komplett)		•
31 Vorprojekt	Studium v. Lösungsmöglichkeiten		• <sup>1)</sup>
	Vorprojekt	•	
	Kostenschätzung		•
32 Bauprojekt	Bauprojekt	•	
	Detailstudien	•	
	Kostenvoranschlag		•
33 Bewilligungsverfahren	(komplett)	•	
41 Ausschreibung	Ausschreibungspläne	•	
	Ausschreibung		•
	Vergabe		•
51 Ausführungsplanung	Ausführungspläne	•	
	Werkverträge		•
52 Ausführung	Gestalterische Leitung	•	
	Bauleitung		•
	Kostenkontrolle		•
53 Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebsetzung		•
	Dokumentation Bauwerk	•	
	Leitung Garantiarbeiten		•
	Schlussrechnung		•

1 Separate Vergabe, wenn der Schritt ausgelöst werden muss.

Phase/Teilphase	Leistung	inklusive	exklusive
6 Bewirtschaftung	(komplett)		●

Tab. 1 Leistungsabgrenzung für Folgeaufträge

Der Mindestumfang des Folgeauftrags entspricht 56.5 % der ordentlichen Leistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014.

Bei wesentlichen Programmverstössen bleibt Art. 22 SIA Ordnung 143 (2009) vorbehalten. Hervorragende Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, können ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, sofern die Entscheidung von mindestens drei Viertel der Stimmberechtigten des Beurteilungsgremiums sowie allen Vertretern der Auftraggeberin getragen wird.

Vorbehalten bleiben auch die Zustimmung der kommunalen und kantonalen Entscheidungsorgane zum Bebauungsplan.

## 2.7 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt die Veranstalterin für den Studienauftrag ein Beurteilungsgremium ein. Dieses wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Expertinnen und Experten.

### Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Katrin Jaggi, dipl. Arch. ETH SIA (Vorsitz)
- Heinz Brügger, dipl. Arch. FH SIA
- Remo Halter, dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Katrin Schubiger, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Mateja Vehovar, dipl. Arch. ETHZ/MSc. Col. Univ. NY (Ersatz)

### Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Andrea Kamer, Frutiger AG Immobilienentwicklung
- Luca Degiorgi, Frutiger AG Immobilienentwicklung
- Florian Kühne, Stadtarchitekt/Co-Leiter Planungsamt, Stadt Thun
- Thomas Judt, Projektleiter Planungsamt Stadt Thun (Ersatz)
- Pirmin Müller, Frutiger AG Immobilienentwicklung (Ersatz)

### Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Tatiana Lori, Kantonale Denkmalpflegerin, Denkmalpflege Kanton Bern
- Siegfried Möri, Architekturhistoriker
- Christian Stauffenegger, Experte Konzeption/Bezug Altstadt
- Mischa Gassmann, Frutiger AG Engineering (Bauingenieur)
- Jürg Grossenbacher, Frutiger AG Generalplanung, Baukostenplanung

Bei Bedarf können weitere Fachpersonen/Fachstellen beigezogen werden.

Die Expertinnen und Experten und die ecoptima ag (Projektunterstützung) führen die fachliche und technische Vorprüfung der Präqualifikation durch. Im Wesentlichen umfasst diese die Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen sowie die Prüfung der Referenzen gegenüber der genannten Referenzperson.

## 2.8 Termine

Anmeldung	Für die Präqualifikation ist keine Anmeldung erforderlich.
Publikation	13. Januar 2022 Ab diesem Datum stehen sämtliche Unterlagen auf der Internetplattform <a href="https://competitions.espazium.ch">https://competitions.espazium.ch</a> zur Verfügung.
Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen	10. Februar 2022 Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Bälliz 53–59 – Präqualifikation» zu versehen. Als spätester Einsendetermin der Unterlagen per Post (A-Post) an das Wettbewerbssekretariat gilt der 10. Februar 2022 (Poststempel). Die Unterlagen können auch bis zum 10. Februar 2022, 16.00 Uhr beim Wettbewerbssekretariat abgegeben werden.
Wettbewerbssekretariat	ecoptima ag Spitalgasse 34 Postfach 3001 Bern

## 2.9 Ausschreibungsunterlagen

Auf der Internetplattform <https://competitions.espazium.ch> stehen folgende Unterlagen zum Herunterladen bereit:

- Programm Studienauftrag (Entwurf Stand 12. Januar 2022) (PDF)
- Formular 1 Allgemeine Angaben
- Formular 2 Angaben zur Teamzusammensetzung
- Formular 3 Angaben zu den Referenzen
- Formular 4 Motivation
- Formular Selbstdeklaration (DOCX)

## 2.10 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Formular 1, Allgemeine Angaben zum Planerteam:  
ausgefüllt, mit Firmenstempel und Unterschrift

- Formular 2, Angaben zur Teamzusammensetzung:  
 Das Team setzt sich mindestens aus Städtebauern oder Architekten (Federführung) und weiteren freiwählbaren Experten/-innen zusammen.
- Formular 3, Referenzen:
  - 2 Referenzprojekte des Städtebauers/Architekten
  - 1 umgesetztes Referenzprojekt mit Bezug zur Fragestellung «Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz und Ortsbildschutz
- Formular 4, Motivation:  
 Darlegung zur Motivation, zur Aufgabenstellung (ohne Lösungsansatz), zu den spezifischen Herausforderungen und zum Vorgehen; max. 1 Seite A4
- Selbstdeklaration

## 2.11 Auswahlverfahren

Es werden nur formell korrekte Teilnahmeanträge auf der Basis der Ausschreibungsunterlagen in die Evaluation der Präqualifikation einbezogen.

- Zulassungskriterien Auf Basis der eingereichten Dokumente werden durch das Beurteilungsgremium die drei bis fünf best geeigneten Teams ausgewählt. Der Entscheidung wird allen sich bewerbenden Teams schriftlich mitgeteilt. Eignungsnachweise für die Zulassung zur Selektion sind:
- Termingerechte und vollständige Abgabe der verlangten Unterlagen gemäss den Formularen 1 bis 4
  - Selbstdeklaration
  - Geschäftssitz Schweiz

- Eignungskriterien Die Bewerbungen werden nach folgenden Eignungskriterien beurteilt:

Kriterium		Gewichtung
– Eignung Team (Formular 2)	· Städtebauer/Architekt	70 %
	· weitere Experten/-innen	30 %
– Referenzen (Formular 3)	· Bauen im Bestand, Denkmalpflege, Baugeschichte	50 %
	· Städtebau/Architektur	50 %
	– Motivation (Formular 4)	20 %

Die Beurteilung der Selektionskriterien erfolgt nach folgender Skala:

5 Punkte	sehr gute Erfüllung
4 Punkte	gute Erfüllung
3 Punkte	normale, durchschnittliche Erfüllung
2 Punkte	schlechte Erfüllung

1 Punkt	sehr schlechte Erfüllung
0 Punkte	nicht beurteilbar, keine Angaben

Die Punktzahl jedes Selektionskriteriums wird mit der entsprechenden Gewichtung multipliziert. Aufgrund der Rangliste werden max. 5 Planerteams ausgewählt, wobei im Sinne der Nachwuchsförderung auch die Berücksichtigung eines Nachwuchsteams (Alter aller Schlüsselpersonen unter 40 Jahre) möglich ist. Beim Nachwuchsteam können die Referenzen auch Wettbewerbsprojekte umfassen.

Zieht sich ein ausgewähltes Team von der Teilnahme zurück, kann das nachfolgend bestplatzierte Team berücksichtigt werden.

Sämtliche von den Bewerberinnen und Bewerbern eingereichten Dokumente werden vertraulich behandelt und nach Abschluss des Auswahlverfahrens vernichtet.

### **3. Programm Studienauftrag**

Das Programm des Studienauftrags (Stand 12. Januar 2022) wird mit den Unterlagen zur Präqualifikation zur Verfügung gestellt. Das Programm wird nach der Präqualifikation bereinigt und den ausgewählten Teams mit den Unterlagen zum Studienauftrag abgegeben.

#### 4. Genehmigung/Unterzeichnung

Das vorliegende Programm wurde von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums am 12. Januar 2022 genehmigt.

Mitglieder Beurteilungsgremium:

Fachmitglieder:

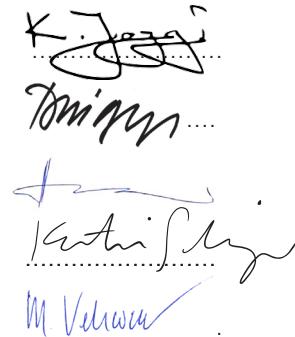
Katrin Jaggi, (Vorsitz)

Heinz Brügger

Remo Halter

Katrin Schubiger

Mateja Vehovar (Ersatz)



Sachmitglieder:

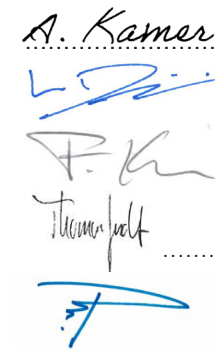
Andrea Kamer

Luca Degiorgi

Florian Kühne

Thomas Judt (Ersatz)

Pirmin Müller (Ersatz)



Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.